

FEBRERO DE 2012



Universitat Politècnica de Catalunya

Centre de Política de Sòl i Valoracions



Dirección

Pilar García Almirall. Dra. Arquitecta

Elaboración

Lenimar N. Arends Morales. M.Sc. Arquitecta

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	pág. 4
2. INICIOS DE LA VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA	pág. 5
3. POLÍTICA DE VIVIENDA DE ESPAÑA EN EL SIGLO XXI	pág. 7
4. PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012	pág. 9
5. COMENTARIOS FINALES	pág. 14
6. BIBLIOGRAFÍA	pág. 15

INTRODUCCIÓN

La política de vivienda en España se caracteriza por mantener un alto porcentaje de parque de vivienda en propiedad, y un porcentaje mínimo en cuanto a vivienda social en alquiler se refiere. En este documento se puede apreciar una síntesis histórica de la vivienda social en este país, hasta llegar a su forma de actuación en el siglo en curso. Para esto se realizó una recopilación bibliográfica, conociendo así el contexto histórico y el enfoque actual y los instrumentos de regulación que utilizan hoy en día para enfrentar el problema de la vivienda.

Se observa que, en general, el sistema de la política de vivienda de España se basa en la llamada *Vivienda de Protección Oficial (VPO)*. A su vez, se presentan las principales características del Plan legislativo que regula la política de vivienda y rehabilitación en los últimos años. Pudiendo conocer las características de los beneficiarios hacia los cuáles enfocan el sistema de atención, la diversidad de régimen de tenencia que ofrecen, y las estrategias públicas que han asumido en cuanto a ayudas y financiaciones para el acceso a la vivienda.

Este documento se elaboró como parte del proyecto de investigación: “Una aproximación a las políticas de vivienda y la mixtura social en Barcelona. Hacia el desarrollo de una metodología de evaluación de la vivienda social.”

INICIOS DE LA VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA

Las primeras intervenciones legislativas referidas a viviendas se inician entre el último tercio del siglo XIX y el primer tercio del siglo XX, con la Ley de Arrendamientos en España o la *Labouring Houses Act* en Gran Bretaña o la creación de la *Société française des habitations à bon marché* en Francia (1889).

Específicamente en España, se produce en 1911 con la promulgación de la “Ley de Casas Baratas”, ésta se referían a viviendas de propiedad o de alquiler, de baja densidad, dirigidas a la clase económica obrera y media-baja. Normalmente se situaban lejos del centro de la ciudad -en sus alrededores- ya que eran terrenos de menor costo.¹

Este concepto de intervención del Estado se mantiene por casi veinte años, hasta que a inicios de los años 30 se suspende la tramitación de ayudas a las Casas Baratas. Aun así, dentro de todo el contexto de cambios políticos, sociales y económicos de la época se mantuvieron algunas de estas mismas construcciones con intervención del sector privado, siguiendo el modelo oficial, especialmente en Cataluña y el País Vasco.²

Los estragos causados por la Guerra Civil española ocasionan que el nuevo Estado Franquista se vea en la necesidad de reconstruir la ciudad, así como de dar respuesta a un gran número de familias afectadas, a través de la construcción de nuevas viviendas. Con tal propósito se crean varias instituciones como la *Dirección General de Regiones Devastadas (D.G.R.D)*, el *Instituto Nacional de la Vivienda (I.N.V)* y la *Obra Sindical del Hogar (O.S.H)*. (Casado, I. 2009)

En 1939, se crea el ya citado Instituto Nacional de la Vivienda, encargado de dictar las nuevas directrices de vivienda, ofreciendo ventajas y beneficios para quienes edificarán *viviendas higiénicas de renta reducidas* (denominadas: *viviendas protegidas*).³ Para 1944, se elabora el primer *Plan de Vivienda* con un tiempo de actuación de diez años (1944-1954).

Para ese mismo año, se plantea un frente de ataque complementario con la promulgación de la Ley de *Viviendas Bonificables* la cual tenía como fin construir viviendas para la clase media e impulsar la construcción de iniciativa privada, en régimen de alquiler (pudiendo ser de uso propio o venta), trajo como resultado la venta de viviendas a una clase socioeconómica con capital holgado y ganancias a los promotores que se beneficiaban de las subvenciones y préstamos a largo plazo.⁴

Diez años más tarde de la creación del I.N.V se celebra la V Asamblea Nacional de Arquitectos en la cual se trataron temas relacionados con la política de vivienda, donde planteaban la concepción de viviendas prefabricadas. A su vez, se retoma el pensamiento anterior a la guerra, definiendo la planta de las viviendas dependiendo de un programa racional en función de los materiales y el costo, todo bajo una visión netamente cuantitativa.

¹ http://es.wikipedia.org/wiki/Casas_baratas (revisado en: junio 2011)

² Idem.

³ Casado, I. 2009

⁴ <http://www.ucm.es/info/hcontemp/madrid/vivienda.htm> (revisado en: junio 2011)

Para 1954 se publica la Ley de *Vivienda de Renta Limitada*, diferenciando claramente una vivienda de Protección Oficial de aquellas viviendas de mercado libre. Esta legislación queda bajo la responsabilidad del I.N.V, siendo estas viviendas de renta limitada aquellas *construidas con arreglo a proyecto o anteproyecto aprobado por el I.N.V*, estableciéndose a su vez dos tipos de vivienda: la vivienda “reducida” y la vivienda “mínima”. La primera categoría trataba de viviendas comprendidas entre 60m² y 100m² y un costo aproximado de 1.000 pesetas por m². Mientras que la segunda categoría eran aquellas viviendas con una superficie entre 35m² y 58m², con un costo de 800 pesetas/m². Estos dos modelos de vivienda se sumaban a la ya planteada “*vivienda de tipo social*”, destinada para las clases económicas más bajas, con una superficie máxima de 42m² (con tres dormitorios, cocina-comedor-sala y baño) y un costo máximo de 25.000 pesetas.⁵ “Se prohibía taxativamente que las viviendas de tipo social pudieran edificarse dentro del casco urbano (...) y que en ningún caso debía buscarse la edificación de grupos de menos de 25 viviendas.”⁶

En 1955, entra en vigor el segundo Plan Nacional de Vivienda, sus resultados, al igual que los del primer Plan, fueron muy diferentes a los propuestos, construyéndose sólo la mitad de las viviendas programadas. Esta cantidad de legislaciones y organismos encargados de fomentar y dirigir los programas de vivienda llevó al Estado a plantear la centralización de las políticas de vivienda. Por lo que en 1957 se crea el *Ministerio de Vivienda*, tras la aprobación de la primera Ley del Suelo, pasando el I.N.V a formar parte de este nuevo organismo⁷ que asume competencias de regulación de la vivienda, suelo, urbanismo y arquitectura. Este Ministerio fue suprimido en 1975.⁸

El Plan de Vivienda de 1961-1976, tiene como objetivo principal el brindar apoyo a la construcción de viviendas, teniendo como supuesto y enfoque de desarrollo el que dicha actividad es una de las vías claves para promover y consolidar el despegue económico de España. “Esta decisión de fomentar la construcción de viviendas como motor económico, que se repite constantemente desde los años 60 hasta el día de hoy, es un factor determinante en la política de vivienda en España, y marca la principal diferencia con el resto de países europeos.”⁹

“Las sucesivas legislaciones en la materia, que se refunden en la ley de ‘*Viviendas de Protección Oficial*’ (V.P.O) de 1963, producen una activación del sector de la construcción de viviendas, incorporando al sector privado, con las ‘ayudas a la piedra’ que aportan el acceso a la financiación, subvenciones directas al promotor y excepciones fiscales.”¹⁰ Esta concentración en la construcción masiva de nuevas viviendas en España se dio entre 1964 y 1976 realizándose en un tercio del tiempo empleado en el resto de Europa, produciéndose a su vez casi dos décadas después que en los países del norte de la UE.¹¹

También en 1964 se aprueba la Ley sobre Arrendamientos Urbanos, con la que se mantienen congelados los alquileres, por lo que este régimen de tenencia deja de ser un objetivo en la política de

⁵ Casado, I. 2009.

⁶ Idem.

⁷ <http://www.ucm.es/info/hcontemp/madrid/vivienda.htm>

⁸ http://es.wikipedia.org/wiki/Ministerio_de_Vivienda_de_Espa%C3%B1a (y posteriormente retomado por el presidente Zapatero en el año 2004 hasta octubre del 2010 donde se elimina nuevamente y las competencias de vivienda pasan a formar parte del Ministerio de Fomento.)

⁹ <http://www.burbuja.info/inmobiliaria/burbuja-inmobiliaria/230541-breve-historia-de-la-politica-de-vivienda-en-espana.html>

¹⁰ García, Pilar. 2007.

¹¹ <http://www.burbuja.info/inmobiliaria/burbuja-inmobiliaria/230541-breve-historia-de-la-politica-de-vivienda-en-espana.html>

vivienda. Mientras que en Europa del Norte se preocupaban por crear un parque de viviendas públicas en alquiler, el gobierno de Franco diseñó el parque social para propietarios.¹²

En muchos países, el derecho a una vivienda digna se expresa en el marco de la Constitución Nacional. En España, es hasta la culminación del régimen franquista y con la creación del *Estado Social y Democrático de Derecho*¹³ que nace la Constitución (1978), aún vigente, la cual presenta en su artículo 47 este derecho a una *vivienda digna y adecuada*, y responsabiliza a los poderes públicos a *promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho*.

La organización territorial española se basa en la autonomía de *Municipios, Provincias y Comunidades Autónomas*, estableciendo que *todas estas entidades gozan de autonomía para la gestión de sus respectivos intereses*.¹⁴ Esto dio inicio al proceso de descentralización administrativa, con el que aún hoy en día funciona el país. El tema de vivienda es abordado a través de una constante coordinación entre las correspondencias autonómicas y las normas de alcance estatal a través del diseño continuado del Plan Nacional de Vivienda, que establecen líneas Estatales generales bajo las cuáles cada Comunidad Autónoma plantea sus propios lineamientos, marco legal, estructura, metodología e instrumentos de actuación, control, adjudicación, siempre dentro del marco y los recursos presupuestarios aportados por el Estado.

En el Real Decreto 2066/2008¹⁵ de España se expresa que *“El diseño de los planes de vivienda de alcance estatal sólo puede concebirse hoy a partir de un diálogo fructífero entre comunidades autónomas y gobierno del Estado, compartiendo objetivos y responsabilidad. El reconocimiento de la diversidad territorial y la ductilidad de los instrumentos generales o de su procedimiento de aplicación para adaptarse a los que las comunidades autónomas han ido estableciendo, constituyen dos principios orientadores de la normativa estatal, para asegurar la máxima eficacia social de las políticas de vivienda en cada comunidad y por tanto en el conjunto del territorio del Estado”*.

POLÍTICA DE VIVIENDA DE ESPAÑA EN EL SIGLO XXI

Para el 2004, vuelve a renacer el Ministerio de Vivienda. Éste se encarga de la administración general del Estado en lo relacionado al tema de vivienda y suelo. Sin embargo, en octubre de 2010 es eliminado. Sus competencias fueron absorbidas por el Ministerio de Fomento, conformándose la *Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas*. Antes de su disolución el Consejo de Ministros aprobó en diciembre del 2008 el *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*.¹⁶

Actualmente, el Ministerio de Fomento, en su página web oficial, mantiene un concepto integral en materia de vivienda, considerándola como un aspecto que no puede ser concebido aislado de su impacto urbano y ambiental, aparte de lo social. Allí se expresa que *“el derecho a la vivienda está ligado*

¹² Idem.

¹³ Artículo 1 de la Constitución Española (CE)

¹⁴ Título VIII, artículo 137 CE.

¹⁵ Decreto por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

¹⁶ Instrumento Estatal regente actualmente en materia de vivienda

al derecho de la ciudad habitable e integrada, cohesionada y sostenible, que permita el ejercicio activo de los derechos de ciudadanía y en particular, la participación en las políticas que inciden en su configuración.”¹⁷

Aun más, también propone que la política de vivienda se enmarque dentro de los objetivos generales de la política económica que ayuda al mismo tiempo a fortalecer otras políticas sociales. Se plantea, además, el fomento a la vivienda en régimen de alquiler, concibiéndolo como un apoyo a la política de empleo, facilitando la movilidad geográfica y laboral, favoreciendo a su vez el acceso a una vivienda digna a la población con menores ingresos, a jóvenes, personas de la tercera edad y personas con discapacidad.

El Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación 2009-2012 parte de la premisa que es necesario cambiar el modelo de construcción en España, que tiene como antecedente histórico enfocarse en la ejecución masiva de nuevas viviendas, y pasar a un modelo intensivo de parque edificado que no consume más suelo, genera actividades industriales y requiere mucho más mano de obra que la nueva edificación. Pudiendo absorber al mismo tiempo gran parte del desempleo en este sector, impulsando y estimulando para esto el área de *rehabilitación de viviendas*¹⁸. A su vez, le da cabida a la población de rentas media a través del abanico de ayudas que plantea para la *promoción compra de vivienda*, ayudas para el *alquiler de vivienda*, y ayudas para la *rehabilitación de la vivienda*, entre otras.

En general, el sistema de la política de vivienda de España se basa históricamente en la figura o concepto, que aún se mantiene, de la **Vivienda de Protección Oficial (VPO)**¹⁹ también llamada “Vivienda con Protección Pública” o “Vivienda Protegida”. Se refiere a una vivienda con unos límites máximos de superficie (90m²), con un precio limitado y regulado por la administración pública española, y calificada como tal por el Estado o por otros entes públicos territoriales a los que se atribuya esta competencia, bien sea en régimen de alquiler o de propiedad.

Las VPO pueden ser calificadas como viviendas de protección en *régimen especial*, *régimen general*, o *régimen concertado*, y el acceso a cada una de ellas depende directamente del ingreso familiar. Estas viviendas pueden ser promocionadas por entes públicos o privados. En este último caso, normalmente el constructor recibe diversos beneficios, entre estos, financiación para la ejecución del proyecto con un tipo de interés bajo. Algunas comunidades Autónomas, en ocasiones, exigen a promotores privados la construcción de VPO como condición para obtener permiso de ejecución de vivienda libre.

El objetivo principal de esta figura es el de asegurar el *derecho a una vivienda digna* a la población con ingresos más bajos, ofreciendo múltiples posibilidades para esto, a cambio de respetar ciertos requisitos de acceso y uso de las mismas. Estas viviendas tienen un período de calificación como VPO determinados por la legislación de cada Comunidad Autónoma, donde al culminar este tiempo puede pasar a ser vivienda libre, aunque en algunos casos no permiten la descalificación de las mismas, regulando permanentemente el acceso y precio de éstas.

¹⁷ http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/CIUDADANIA/

¹⁸ http://www.lamoncloa.gob.es/ConsejodeMinistros/Referencias/_2008/refc20081212.htm#PlanVivienda

¹⁹ Legislado por el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial (en vigor), desarrollado por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012

El 12 de diciembre del 2008 se aprueba el Real Decreto 2066/2008, el cual regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, instrumento que se encuentra en vigencia actualmente en España (2009-2012). Para el año 2010, este Plan presenta algunas modificaciones, realizadas a través del Real Decreto 1713/2010, el cual justifica las mismas debido a “La irrupción en España de las consecuencias de la severa crisis financiera mundial” que da lugar a un “nuevo escenario en el que, por una parte, se ha hecho más difícil la provisión de la financiación hipotecaria necesaria para el subsector de la vivienda, circunstancia que afecta asimismo al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (PEVyR) y por otra parte, se ha hecho imprescindible afrontar un gran esfuerzo de contención y reajuste presupuestario por las Administraciones Públicas, que repercute en todos los ámbitos de la política económica, incluyendo la relativa a la vivienda, en el cual se enmarca el mencionado PEVyR.”

Sin embargo, las modificaciones al Plan realizadas en el 2010 siguen presentando como líneas prioritarias del PEVyR, dos ejes: “El fomento del mercado de viviendas en arrendamiento y la promoción de la rehabilitación del parque residencial existente.”

Los mayores cambios realizados al PEVyR a través de este nuevo Decreto se enfocan, por las razones ya expresadas, en el área de financiamiento, suprimiendo así la “Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE)” presente en el Real Decreto del 2008, y estableciendo un posible tercer período quinquenal de subsidio a los préstamos convenidos para la adquisición de las viviendas. También, en este nuevo decreto se regula por vez primera la adquisición del derecho de superficie de las viviendas protegidas para venta. Una nueva fórmula intermedia que facilita la adquisición temporal de las viviendas, a un precio más reducido que el normal. Por otro lado, suprime las subvenciones estatales para la urbanización de suelo edificable destinado de forma especial a viviendas protegidas, ya que “la situación actual, con excedentes de suelo edificable y reducciones de sus precios medios, permite dejar de considerar como prioritaria esta modalidad de actuación protegida.” Adaptando así el PEVyR a las actuales exigencias de restricción presupuestaria.

Aún así el PEVyR, se mantiene desarrollado en seis **ejes generales**:

1. La *promoción de viviendas protegidas* para compra, uso propio o alquiler, también con opción de compra, y la promoción de alojamientos para colectivos específicos o especialmente vulnerables.
2. Las *ayudas a los demandantes de vivienda*.
3. Las áreas de *rehabilitación integral y de renovación urbana* en centros históricos, centros urbanos y barrios degradados y municipios rurales, así como las ayudas para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.
4. Las *ayudas RENOVE* a la rehabilitación, pero también en la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
5. Las *ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida*.
6. Las *ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan*.

En su artículo 1, el Plan delimita los **beneficiarios con derecho de protección preferente** a:

- a. Unidades familiares cuyos ingresos no excedan el 1,5 veces el IPREM²⁰ para acceso a vivienda de alquiler) y 2,5 veces para el acceso a vivienda en propiedad.
- b. Personas que acceden por primera vez a una vivienda.
- c. Jóvenes (menores de 35 años)
- d. Personas mayores (más de 65 años)
- e. Mujeres víctimas de la violencia de género.
- f. Víctimas del terrorismo.
- g. Afectados por situaciones catastróficas.
- h. Familias numerosas.
- i. Familias monoparentales con hijos.
- j. Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.
- k. Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
- l. Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
- o. Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social determinados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Los solicitantes deberán cumplir con unos **requisitos básicos**,²¹ aparte de los que disponga cada Comunidad Autónoma, entre estos se encuentra: no ser titular o tener derecho de disfrute de una vivienda de protección pública; estar inscritos en un *registro público de demandantes* de su Comunidad Autónoma (C.A) correspondiente; que la actuación para la que se solicita financiación haya sido calificada como protegida; no haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual; disponer de unos ingresos familiares *mínimos* establecidos por cada C.A; pero, sin superar los ingresos familiares máximos establecidos por este decreto para cada programa (régimen especial: 2,5 veces el IPREM, régimen general: 4,5 veces el IPREM, régimen concertado: 6,5 veces el IPREM)

En el caso de los ingresos demostrados, para solicitar financiamiento para la adquisición de vivienda, si los ingresos familiares superan un 20% (para el caso de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios) o un 10% (en el caso de los restantes demandantes de vivienda y financiación) de los que determina este Real Decreto para cada tipo de vivienda y tramo de ayuda financiera, el solicitante podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a ayudas económicas directas.²²

Las viviendas protegidas, que han sido promovidas en suelo dotacional público o suelo destinado por el planeamiento a V.P.O, mantendrán su carácter de *régimen de protección* permanente, en el caso de que

²⁰ Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, índice utilizado en España que nació en 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para ayudas diversas, el cual se publica anualmente a través de la Ley de Presupuestos. (<http://www.iprem.com.es/>)

²¹ Establecidos en el artículo 3, Real Decreto 2066/2008.

²² Artículo 4, Real Decreto 2066/2008.

sean viviendas o alojamientos promovidos en otros tipos de suelos, se debe mantener su calificación por un mínimo de 30 años.²³

En cuanto a la superficie máxima y mínima de estas viviendas, en el artículo 8, establecen una **superficie útil mínima** de 30m², para un máximo de dos personas, ampliable 15m² por cada persona adicional que conviva en ellas, en cuanto a la **superficie útil máxima**, a efectos de la financiación establecida por el Plan, será de 90m².

Para establecer el precio máximo de las V.P.O toman como referencia el MBE²⁴, los cuales estarán referidos a la superficie útil total de la vivienda.²⁵

En cuanto a las **Ayudas financieras** que establece el Plan se encuentran los *subsídios de préstamos convenidos, subvenciones* y hasta el 2010 *Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE)*. Esta última ayuda, que consistía en el abono, en un pago único, de una cantidad de euros destinados a facilitar el pago de la parte no financiada por el préstamo convenido²⁶, fue eliminada (como ya se había mencionado) por el Real Decreto 1713/2010.

La promoción y atención de vivienda protegida se diversifica en:

- Viviendas protegidas para arrendamiento

En este caso se contemplan dos programas: arrendamiento a 10 años y arrendamiento a 25 años. La Renta máxima anual²⁷, por metro cuadrado de superficie útil, será el 4,5% ó el 5,5% del precio máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler de que se trate, según la duración del contrato de arrendamiento sea de 25 o 10 años, respectivamente.

-Viviendas protegidas para arrendamiento con opción de compra.²⁸

Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, en cuyo caso el inquilino podrá adquirirla a un precio de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional.

- Viviendas protegidas para venta.

En la modificación 15, del decreto del 2010, incluye las viviendas en las que se **cede** el derecho de superficie, antes no expresada en el artículo 33 del decreto del 2008, especificando: “Podrán ser calificadas como protegidas para venta las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, incluyendo aquellas en las que se transmita únicamente el derecho de superficie”. A su vez, esta misma modificación agrega un nuevo apartado con respecto al derecho de superficie, donde establece que: “En el caso de adquisición del derecho de superficie

²³ Artículo 4. Real Decreto 2066/2008. – en leyes anteriores, a lo largo de la historia, la duración predominante del régimen de V.P.O era de 20 años.

²⁴ Módulo Básico Estatal: es la cuantía en euros por m² de superficie útil que se establece anualmente y publica en el BOE por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos (Artículo 9, Real Decreto 2066/2008).

²⁵ Mayor información de este tema está referida en el Artículo 10 del Real Decreto 2066/2008.

²⁶ Artículo 15, Real Decreto 2066/2008.

²⁷ Artículo 24, Real Decreto 2066/2008.

²⁸ Artículo 26, Real Decreto 2066/2008. / Modificación once del Real Decreto 1713/2010

de viviendas protegidas para venta, el precio máximo por metro cuadrado útil no podrá superar un porcentaje del precio máximo establecido para la venta de una vivienda protegida del mismo régimen. Dicho porcentaje será del 80 por ciento, cuando el derecho de superficie tenga un período de duración de 75 años, por estar la vivienda construida sobre suelo público; o de 99 años, en otros casos.”

- ***Alojamiento protegido para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.***

Estos alojamientos se destinarán a albergar a las personas con derecho a protección preferente a que se refieren las letras a), c), d), e), f), g), j), k), l) y m) del apartado 2 del artículo 1, del Real Decreto 2066/2008. En el caso de “otros colectivos específicos” se destinarán a albergar a personas relacionadas con la comunidad universitaria, o investigadores y científicos. Estos alojamientos deben formar parte de edificios o conjuntos de edificios destinados en exclusiva y por completo a esta finalidad. Donde la superficie útil de cada alojamiento será de mínimo de 15m² por persona, y máximo 45m², sin embargo un máximo del 25% del total de los alojamientos de cada promoción podrá tener una superficie útil máxima de 90m² para poder alojar a unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor a la determinada con carácter general.²⁹

En cuanto al artículo 27, 28 y 37, el Real Decreto del 2010, presenta modificaciones con respecto a la cuantía general y cuantías adicionales de subvención, de los préstamos convenidos que pueden recibir los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 25 o 10 años, o de los alojamientos protegidos. Disminuyendo la cantidad de estas cuantías³⁰

Con respecto a los ***Programas de Ayudas***, en el capítulo II del Real Decreto 2066/2008, presenta en general las siguientes opciones:

Ayudas a la promoción y compra de vivienda, Ayudas para el alquiler de vivienda, Ayudas para la rehabilitación de la vivienda, para estos casos, las financiaciones disponibles son las mismas que se especifican en el artículo 15, Real Decreto 2066/2008.

Programa de áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIS).³¹

Se refiere a actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano o rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, que precisen la *rehabilitación de sus edificios y viviendas* con una antigüedad superior a 10 años, la superación de situaciones de infravivienda, y *de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos*. Entre las actividades que se toman en cuenta se pueden mencionar: la mejora de seguridad, accesibilidad universal, eficiencia energética, redes de climatización y agua caliente centralizadas alimentadas con energías renovables, entre otras.

²⁹ Artículo 35, Real Decreto 2066/2008

³⁰ Ver modificaciones doce, trece, del Real Decreto 1713/2010

³¹ Artículos 45, 46, 47 y 48 del Real Decreto 2066/2008.

Programa de áreas de renovación urbana (ARUS)³²

Son actuaciones de renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas (con una antigüedad mayor de 30 años) que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes. Al menos un 60% de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el ARU, deberá estar destinada a uso residencial. En este caso sólo podrán acogerse a la financiación las viviendas protegidas resultantes de la renovación.

Programa de ayudas RENOVE a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes.

Dirigidas a los promotores de la actuación y a los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios de edificios, con ingresos que no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, cuando se trate de la rehabilitación de viviendas para uso propio. Las actuaciones protegidas en este caso se refieren a:

- Mejorar la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables.

Instalaciones de paneles solares, mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética; mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables; mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua y, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

- Garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.

Intervenciones sobre los elementos estructurales del edificio; instalaciones eléctricas, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente; intervención sobre los elementos de la envolvente afectados por humedades, como cubiertas y muros, de forma que se minimice el riesgo de afección al edificio y a sus elementos constructivos y estructurales.

- Mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

En este tema se incluye las actuaciones que adecuen los edificios de viviendas para asegurar que cumplan con la ley de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. Particularmente apoyan: la instalación de ascensores o adaptación de estos para las personas con discapacidad; instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, entre otros.

³² Artículos del 49 al 56 del Real Decreto 2066/2008.

Dentro de esta misma área se encuentran las *ayudas a la eficiencia energética en la promoción de nuevas viviendas protegidas*, las cuales se contemplan como subsidios a los promotores cuyos proyectos obtengan una calificación energética de clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007.

Con respecto a las ***Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida***, en este caso podrán ser de carácter de financiación las *Áreas de Urbanización Prioritaria de Suelo (AUP)* en las que, al menos, el 75% de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a la promoción inmediata de viviendas protegidas.

En lo relativo a las **Ayudas a instrumentos de información y gestión del plan**, los beneficiarios son las administraciones y empresas públicas que lleven a cabo la creación y mantenimiento de sistemas de información a los ciudadanos, y el control y gestión de las relaciones entre el Ministerio de Vivienda y las C.A, particularmente se refiere a *Los sistemas informáticos de gestión del Plan; los registros de demandantes; las ventanillas únicas de información y gestión sobre ayudas del Plan y de otras actuaciones de las políticas de vivienda y los programas de difusión del Plan y de su desarrollo y ejecución.*

Finalmente, entre sus disposiciones adicionales, se plantea establecer *una Base de Datos de Actuaciones Protegidas* acogidas a este Plan, en la que se incluirán, al menos, los promotores de las viviendas protegidas y los beneficiarios de las ayudas financieras con el objeto de hacer posible el seguimiento y control del Plan y como fuente de información de las actuaciones que se desarrollan para su ejecución en el conjunto del Estado.

COMENTARIOS FINALES

En general, la fortaleza del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 se podría sintetizar en que contempla la promoción de la urbanización de suelo para VPO, así como introduce la rehabilitación residencial, para racionalizar la existencia de un importante parque residencial en España, y se valora su fuerte capacidad específica para generar empleo, constituyendo una alternativa parcial a la nueva construcción residencial y de carácter más sostenible que ésta.

A su vez, a través de las ayudas RENOVE se da importancia a la mejora de la eficiencia energética, así como a la accesibilidad universal que contemplen a las personas con disminución física y personas de la tercera edad, asegurando con la unión de todos estos factores un ambiente residencial que permita la mezcla social, entre generaciones, así como diversidad de estructura familiar y de rentas.

En general, el sistema de la política de vivienda social de España se basa históricamente en la figura o concepto, que aún se mantiene, de la ***Vivienda de Protección Oficial (VPO)*** también llamada “Vivienda con Protección Pública” o “Vivienda Protegida”. Referida a una vivienda con unos límites máximos de superficie (90m²), con un precio limitado y regulado por la administración pública española, bien sea en régimen de alquiler o de propiedad

Las VPO pueden ser calificadas como viviendas de protección en *régimen especial*, *régimen general*, o *régimen concertado*, y el acceso a cada una de ellas depende directamente del ingreso familiar. Estas viviendas pueden ser promocionadas por entes públicos o privados. En este último caso, normalmente el constructor recibe diversos beneficios, entre estos, financiación para la ejecución del proyecto con un tipo de interés bajo.

Algunas comunidades Autónomas, en ocasiones, exigen a promotores privados la construcción de VPO como condición para obtener permiso de ejecución de vivienda libre, aspecto que puede ser muy positivo a la hora de promover la ejecución de VPO.

A pesar del esfuerzo y la importancia que el estado Español le ha dado a la política de vivienda en cuanto a su diversificación, en el sistema español sigue manteniéndose el predominio del régimen de propiedad. A pesar de la crítica de muchos expertos, existen otros planteamientos que proponen que éste régimen “constituye una de las fórmulas de mayor cohesión social, mejor conservación de los parques y mayor garantía de seguridad para la población, teniendo, así mismo, en cuenta que las orientaciones actuales de la práctica totalidad de los países europeos van exactamente en el mismo sentido, y por las mismas razones, nadie pondrá en cuestión la bondad genérica de la fórmula, pero sí su sobredimensión con respecto a las vías complementarias y necesarias que, en España, son casi totalmente ignoradas.” (Trilla, C. 2001: 10)

BIBLIOGRAFÍA MÁS RESALTANTE:

CASADO GALVÁN, I. *Apuntes para un estudio estético de las viviendas de iniciativa estatal franquista en la minería leonesa del carbón*. En: Contribuciones a las Ciencias Sociales, Diciembre 2009. Disponible en: <http://www.eumed.net/rev/cccss/06/icg25.htm>

GARCÍA A., Pilar. La vivienda y los jóvenes: una expectativa o una realidad. 2007. Revista ACE, año II, núm.5, octubre 2007

Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

TRILLA, Carmen. *La política de vivienda desde una perspectiva comparada*. En: Colección Estudios Sociales nº 9, Barcelona, Fundación La Caixa, 2001. Disponible en: http://obrasocial.lacaixa.es/StaticFiles/StaticFiles/e6b86de2ed1b5210VgnVCM200000128cf10aRCRD/es/es09_esp.pdf